



מכוח סמכותי בתקנה 1(ב) לתקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה)(תיקון), התשע"א-2010, להלן הפרשנות הנדרשת לחלק מעקרונות ומושגי היסוד כאמור בתקנת משנה (א)(2) המהווים חלק מתומר הבחינה המחייב בתווך במקרקעין, החל ממועד הבחינה שיערך בחודש אפריל 2012 :

חכירה

שכירות לתקופה של יותר מחמש שנים הינה חכירה.

חכירה לדורות

שכירות לתקופה של יותר מעשרים וחמש שנה הינה "חכירה לדורות".

לשכת רישום במקרקעין

כתנאי לתוקפן הקנייני, הזכויות בנכסי מקרקעין אמורות להיות רשומות בפנקסי המקרקעין אצל רשם המקרקעין בלשכות רישום מקרקעין של האגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים, כתנאי לתוקפם הקנייני ("טאבו").

נסח רישום מקרקעין

בלשכת רישום והסדר במקרקעין ניתן לקבל מידע בדבר זכויות הקנייניות בנכס. לשם כך חייב המבקש להצטייד בנתוני הנכס הכוללים את מספר "הגוש", מספר "חלקה" ובבית משותף גם מספר "חלקת משנה". למבקש יתאפשר לעיין במסמך הרישום של הנכס הכולל את תיאורו, שם הבעלים שלו והגבלת זכות הבעלות, אם יש כזו, בדרך של הודעות על הפקעה ו/או הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או צווי בית משפט ו/או כל הגבלה אחרת על הבעלות. כאשר מדובר בבית משותף, יעיד המסמך גם על קיומו של תקנון מצוי או תקנון מוסכם שבו יוכל לעיין בעל יחידה רשום בבית המשותף או מיופה כח מטעמו.

חברות משכנות

חברה משכנת היא חברה הבונה את הבניין ומשכנת את הדיירים בו. עד לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין, רישום הזכויות בדירות נעשה במנהל מקרעי ישראל וכן אצל החברה המשכנת.

שעבוד דירה הרשומה בחברה משכנת נרשם אך ורק ברשם המשכונות שכן זכויות הדייר, כל עוד לא נרשמו בפנקסי המקרקעין, הינן זכויות חוזיות ולא קנייניות.

איתור מידע על נכסים באזור יהודה ושומרון

איתור מידע על נכס הבנוי באזור יהודה ושומרון ייעשה אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון או במשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי, אצלו מתנהל רישום עסקאות המקרקעין הנעשות באזורים אלה. יודגש, חלק מהנכסים הבנויים עדיין לא נרשם אצל המינהל האזרחי ולכן, יכול והמתעניין יופנה גם אל החברה המשכנת העוסקת בשיווק והכנת רישום הנכס.

חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל

הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל ורוכש זכויות בקרקע, המייעד קרקע לבנייה ולפיו מתחייב הרוכש לבנות מבנה על הקרקע תוך פרק זמן נתון ובתנאים שהמנהל אישר. רק לאחר סיום הבניה ובהתקיים כל תנאי ההסכם, ייחתם הסכם חכירה בין הרוכש ובין המינהל. אי השלמת המבנה במועד משמעותה זכות למינהל מקרקעי ישראל לבטל את ההסכם.

חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל

חוזה חכירה של מקרקעין הנחתם בין חוכר ובין מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל לתקופה נקובה.

דמי הסכמה

דמי הסכמה הינה דרישת תשלום אשר דורש מינהל מקרקעי ישראל מחוכר כתנאי למתן הסכמתו להעברת זכויות החכירה בנכס לצד ג'. (דמי הסכמה אינם נגבים "מנכס מהוון" ראה הסבר לנכס מהוון להלן).

דמי היוון

חישוב הערך הכלכלי של התשלומים העתידיים למינהל, עבור תקופת החכירה או יתרתה בתשלום חד-פעמי מראש.
תשלום ההיוון פוטר את חוכר הנכס ממינהל מקרקעי ישראל מתשלום דמי הסכמה בעת שיבקש להעביר זכויותיו לצד ג' ומתשלום דמי חכירה במהלך החכירה.

דמי היתר

תשלום אותו גובה מינהל מקרקעי ישראל מהחוכר כתנאי למתן הסכמתו למימוש זכויות בנייה במקרקעין אשר לא הוענקו לחוכר בהסכם החכירה או בגין שינוי ייעוד הנכס ו/או בגין פיצול חלקה.

מכירת נכסים אגב הסכם גירושין

חלוקת רכוש אגב גירושין, עשויה ליצור חיוב במס. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 קובע (בסעיף 4א') כי העברת מקרקעין, וכן העברת מניות באיגוד מקרקעין בין בני זוג (או מהם לילדיהם) הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין לא תיחשב כלל כמכירה לענין החוק ועל כן, במקרה זה, אין כלל אירוע מס. חשוב לציין שאין הכרח שבגין המקרקעין ישולם לבן הזוג המעביר מתוך הנכסים המשותפים, וניתן אף לרכשם ממקורות מימון חיצוניים, בשונה לדוג' מחלוקת נכסים במסגרת עיזבון.

מס ערך מוסף בעסקאות מקרקעין

סעיף 2 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 קובע, בין היתר, כי על "עסקה" בישראל יוטל מס ערך מוסף בשיעור מהעסקה. סעיף 1 לחוק זה קובע, כי "עסקה" הינה מכירה או השכרה של נכס, לרבות מקרקעין וזכות באיגוד מקרקעין בידי עוסק במהלך עסקו לרבות מכירת ציוד, ובעניינו כולל מקרקעין ששימשו או המשמשים או ישמשו לעוסק ומכירתם אינה שבשגרה. יוצא מן האמור כי כל עוסק המוכר מקרקעין חייב במע"מ, בין שהמקרקעין מהווים מלאי ובין שהם מהווים רכוש קבוע בעסקו.

המתוקק מרחיב חובה זאת גם ל"עסקת אקראי". "עסקת אקראי" כוללת מכירת מקרקעין על ידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין לאחד מהגורמים הבאים:

1. לעוסק - מי שמוכר נכס או נותן שירות במהלך עסקיו, ובלבד שאינו מלכ"ר או מוסד כספי, וכן מי שעושה עסקת אקראי;
2. למלכ"ר או למוסד כספי, למעט מכירת דירת מגורים.

המסקנה: מכירת כל סוג קרקע ע"י כל מאן שהוא לעוסק חייבת במס ואילו מכירה למלכ"ר או מוסד כספי תחויב רק אם המקרקעין אינם דירת מגורים.

מונחי יסוד במשכנתאות

1. משכנתא

משכנתא היא שעבוד הנרשם בפנקסי המקרקעין על נכס מקרקעין (למשל במקרה הנפוץ - שעבוד הנרשם לטובת בנק לשם הבטחת פירעונה של הלוואה כספית המיועדת למימון דיר). במקרה שהלווה אינו פורע את חובו, ניתן לפרוע את החוב על ידי מימוש הנכס הממושכן. על פי רוב, גובה ההלוואה שתאושר על ידי המלווה נקבע בהתאם למחירו של הנכס, כפי שננקב בתווה המכר וכן לפי הערכה של שמאי מקרקעין.

המשכנתא אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם ולהשתמש בהם, הכל בכפוף לתנאי המשכנתא כפי שנכתבו בהסכם שבין הצדדים.

2. גרירת משכנתא

החלפת הנכס המשועבד לבנק כבטוחה כנגד הלוואה, בנכס אחר. פעולה זאת, מחייבת הסכמת המלווה. למשל, כאשר הלווה מוכר את דירתו הישנה המשועבדת לבנק מבלי לסלק את הלוואה הקיימת, ומעביר את השעבוד לדירה החדשה.

3. הקפאת משכנתא

הסכם בין מלווה ללווה שניתנה בגינו בטוחה, המסדיר וקובע כי הלווה יכול בשלב מסוים להפסיק לתקופה קצובה את החזרי הלוואה כפי שנקבעו בהסכם המקורי שבין הצדדים. הקפאת משכנתא לתקופה כלשהי מחייבת אישור של הבנק וניתנת בנסיבות מיוחדות.

שעבוד זכויות. כאשר הזכויות המשועבדות הינן במקרקעין הרשומים בפנקסי המקרקעין מדובר במשכנתא הנרשמת בפנקסי המקרקעין (ראה לעיל).
כאשר מדובר בזכויות במיטלטלין (למשל כלי רכב) או במקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין, ניתן לרשום את השעבוד אצל רשם המשכונות. כך למשל כנגד מתן הלוואה לרכישת מקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין, אשר הזכויות בהם הינן זכויות על פי חוזה בלבד, ניתן לרשום שעבוד על זכויות אלה אצל רשם המשכונות.

תכנון ובניה

1. היתר בניה

זהו היתר שמעניקה הועדה המקומית לתכנון ובניה או רשות הרישוי הנדרש עבור כל אחת מעבודות הבאות:

- הקמת בנין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש;
- תוספת לבנין קיים או שינוי בקירותיו החיצוניים למעט שינוי פנימי של הדירה שהוא שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבניין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה אך למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או שמשנה את מספרן של יחידות הדיור;
- כל עבודה אחרת בקרקע ובבנין וכל שימוש בהם שנקבעו בתקנות כעבודה או כשימוש הטעונים היתר כדי להבטיח ביצוע כל תכנית;
- התווית דרך, סלילתה וסגירתה.

במקרים שבהם יש סטייה ניכרת מהתכנית החלה במקום לא יינתן היתר בניה. אולם, הועדה המקומית רשאית להתיר בקשה להקלה או שימוש חורג:

2. הקלה

בניה בשינוי קל מהוראות התכנית החלה במקום.

3. שימוש חורג

שימוש השונה מזה שנקבע בתכנית החלה במקום או בהיתר הבניה.

הצמדת מחיר למדד

1. מדד מחירים לצרכן

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קבעה סל מוצרים ושירותים אשר שקלולו יכול להעיד על השתנות רמת המחירים במשק. מדי חודש, ב-15 לחודש מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את שינויי מדד המחירים לצרכן, זאת לאחר שנערך שקלול מה אירע בחודש הקודם באותו חודש למחיריהם של אותם פריטים מהם מורכב המדד. עסקאות רבות במשק, במיוחד בתחום הנדל"ן, מתבצעות לעיתים קרובות בהצמדה למדד וזאת כדי לשמור על ערכו הריאלי של הכסף. עסקאות המדד נעשות על בסיס המדד הידוע ביום עשיית העסקה ומוצמדות למדד שיפורסם ביום ביצוע התשלום.

2. מדד תשומות הבניה

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת בנוסף למדד המחירים לצרכן גם מדד מיוחד לענף הבניה המבוסס על "סל" של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבניית מגורים ומייצג את ההוצאות של הקבלנים וקבלני משנה. המדד משקף את השינויים במשך תקופת זמן בהוצאות הדרושות לקניית "סל" זה ומפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מידי 15 לחודש. בעסקאות בניה ומכירה לא מעטות קובעים הצדדים כי המחיר אותו התחייב צד לשלם למשנהו יהיה צמוד למדד זה.

3. הצמדה למטבע חוץ

ישנם צדדים המבקשים כי העסקאות אותן הם מבצעים יהיו צמודות למטבע חוץ כלשהו. הצמדת מחיר נכס למטבע חוץ יכולה להיעשות ביחס לכל אחד ממטבעות החוץ שהצדדים יבקשו לעשות ובכל אחד מהשערים הידועים לאותו מטבע גם אם שער קניית מטבע לבנק ובין אם שער מכירת מטבע לבנק ובין אם שער יציג המפורסם ע"י בנק ישראל באותו יום בו מתבצע מסחר במט"ח וממוצע של שערים שונים לאותו מטבע. ההצמדה למדד מתבצעת בדרך של חלוקת הסכום השקלי בשער שנקבע ביום נתון והכפלתו בשער ידוע ביום התשלום.

יעקב נאמן
שר המשפטים



התשע"ב ת' 15/1

18/12/2012